
Markt Lauterhofen

17. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

„Gewerbegebiet Traunfeld-Nord“



Begründung zum Entwurf vom

29.07.2021



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSBECHREIBUNG	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	2
5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
6. ERSCHLIEßUNG	3
7. IMMISSIONSSCHUTZ	4
8. DENKMALSCHUTZ	4
9. WASSERWIRTSCHAFT	4
10. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	4

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	6
1. EINLEITUNG	6
1.1 Anlass und Aufgabe	6
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	6
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	6
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	6
2.1 Untersuchungsraum	6
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	6
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	8
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	8
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
4.1 Mensch	8
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	9
4.3 Boden	10
4.4 Wasser	11
4.5 Klima/Luft	11
4.6 Landschaft	12
4.7 Fläche	13
4.8 Kultur- und Sachgüter	13
4.9 Wechselwirkungen	13
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	13
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	13
6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	14
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
9. MONITORING	15
10. ZUSAMMENFASSUNG	16

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung

Im Markt Lauterhofen bzw. dem Ortsteil Traunfeld suchen derzeit 4 Gewerbebetriebe dringend nach Bauflächen zur Ansiedlung bzw. Umsiedlung ihrer Betriebe. Im Ortsteil Traunfeld gibt es derzeit keine freien gewerblichen Bauflächen, auch im Hauptort Lauterhofen sind keine geeigneten gewerblichen Bauflächen verfügbar.

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel des Marktes Lauterhofen, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Derzeit pendeln zahlreiche Arbeitnehmer täglich nach Nürnberg und Neumarkt. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele des Marktes Lauterhofen wirksam unterstützen und das Pendleraufkommen verringern.

Der Marktgemeinderat von Lauterhofen hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung des Gewerbegebietes Traunfeld-Nord einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich Traunfeld im direkten Anschluss an die Ortslage durch den Haslacher Weg. Es hat eine Fläche von ca. 2,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 349, 829; Gemarkung Traunfeld.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall gegeben: Südlich des Geltungsbereiches grenzen bestehende, teils gewerblich genutzte Bauflächen an.

Regionalplan

Der Markt Lauterhofen ist im Regionalplan der Region Regensburg (11) als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln, hierzu zählt auch die Arbeitsmarktfunktion. Im allgemeinen ländlichen Raum soll gemäß Regionalplan das Angebot an vielfältigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor erhöht werden. Insbesondere im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. sollen im ländlichen Raum die Erwerbsmöglich-

keiten durch Schaffung zusätzlicher Wohn- und naher Arbeitsplätze verbessert werden.

Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht nur im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt das Schützenheim in einem Mischgebiet und ein Gewerbegebiet an. Weiterhin befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet, das insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes beachtlich ist.

Die Verkehrserschließung der geplanten Baufläche ist über die Verlängerung und den Ausbau der Ortsstraße von Süden aus möglich.

4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche der Frankenalb zwischen der Ortslage von Traunfeld und der Autobahn A 6. Er wurde landwirtschaftlich genutzt und ist aktuell eine junge, nährstoffzeigende Wiesenbrache. Südlich befindet sich an einer Böschung eine naturnahe Hecke, auch nördlich befinden sich Gehölzbestände.

Kartierte Biotop befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich direkt nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Feldgehölz mit der Biotop-Nr. 6534-1582-040.

Das Gelände fällt mäßig nach Südwesten ab, der höchste Punkt liegt im Nordosten bei etwa 562 m ü.NN, der tiefste Punkt im Südwesten bei etwa 551 m ü.NN.

Der Untergrund besteht aus den Karstgesteinen des Oberen Jura, die Versickerungsfähigkeit ist hoch, die Grundwasserempfindlichkeit aufgrund der geringen Überdeckung ebenfalls. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Landschaftserlebens ist eine Vorbelastung durch die nahe Autobahn und den nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb vorhanden.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

5. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen.

Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet und werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 7.).

Das Baugebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gem. den zulässigen Emissionskontingenten gegliedert. Die Emissionskontingente ermöglichen aufgrund der Abstände zu Wohnnutzungen ein Arbeiten im Gewerbegebiet, das für die festgesetzte Art der Nutzung ausreichend und prägend ist.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Zufahrt zum Schützenheim. Hierfür ist die Verlängerung der vorhandenen Straße nach Norden erforderlich. Von dieser Straße zweigt eine Stichstraße mit einer Breite von 7 m in das Gewerbegebiet ab. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage festgesetzt, die das Wenden von Sattelzügen ermöglicht.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz auf Höhe des Schützenheims vorhanden. Das Schmutzwasser wird direkt an den gemeindlichen Kanal angeschlossen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und auf dem Gelände rückgehalten werden. Hierfür ist eine Fläche am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes vorgesehen. Die Ableitung des Überlaufs soll Richtung Traunfelder Bach erfolgen. Die Entwässerungsplanung wird umgehend eingeleitet.

7. Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes mit Einschränkungen erfolgt.

Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt und an die geplante Parzellierung bzw. Firmenansiedlung angepaßt. Es weist Emissionskontingente zwischen 57 und 65 dB tags und 45 bis 50 dB nachts ausreichende Kontingente nach. Diese sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Ihre Einhaltung muß mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.

Mit den Emissionskontingenten ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Wohnbebauung südöstlich des Geltungsbereiches sicher eingehalten werden können.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

9. Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, es handelt sich auch nicht um einen wassersensiblen Bereich. Aufgrund des karstigen Untergrunds besteht aber eine hohe Grundwasserempfindlichkeit.

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dies ist bei der Gebäude- und Freiflächenplanung zu beachten.

Das Schmutzwasser soll in die kommunale Kläranlage abgeleitet werden, aufgrund der geringen neu hinzukommenden Baufläche ist die Kapazität der Kläranlage ausreichend.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll im Trennsystem abgeführt werden. Hierfür ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Aufgrund der Anforderungen im Karst ist die Versickerung nur über eine belebte Bodenzone zulässig. Auf das Merkblatt M 153 wird verwiesen. Falls erforderlich soll der Überlauf des Rückhaltebeckens in den Traunfelder Bach eingeleitet werden. Aufgrund der Grundwasserempfindlichkeit im Karst sind Dachdeckungen aus Kupfer ausgeschlossen.

10. Grünordnung und Eingriffsregelung

Zur Gestaltung des Vorhabens sind aufgrund der Lage am künftigen Ortsrand Maßnahmen zur Eingrünung der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich und in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Diese sind im Bebauungsplan zu konkretisieren. Aufgrund der Lage sollen ausschließlich standortheimische Gehölze hierfür Verwendung finden.

Vom Eingriff sind keine besonderen Lebensräume oder Biotopstrukturen betroffen. Deshalb ist der geplante Eingriff gut ausgleichbar. Die Eingriffsermittlung und die Festsetzung von Ausgleichsflächen sind dem Bebauungsplan vorbehalten.

Aufgrund der Art der Nutzung sind im Geltungsbereich keine Vorkommen streng geschützter Arten denkbar. Habitats für derartige Arten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, auch relativ häufige bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund des Umfelds und der Nähe von Wegen und Gehölzbeständen nicht zu erwarten.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Lauterhofen plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Traunfeld nördlich des bestehenden Gewerbegebietes (ca. 2 ha). Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Schützenheim. An den Rändern des Gewerbegebietes sind zu bepflanzende Erdböschungen zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt. Das Oberflächenwasser soll in einer Rückhaltemulde südwestlich der Baufläche gesammelt werden. Zur Begrenzung der Schallemissionen werden Einschränkungen festgesetzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Marktgebiet Lauterhofen steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Auch Gewerbebrachen oder Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung. Die Fläche grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Im Hauptort Lauterhofen sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen nur noch wenige Teilflächen frei. Bei den nicht bebauten Flächen liegen bereits für 2 Flächen konkrete Bauanträge vor, so dass auch diese nicht zur Verfügung stehen.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Landschaftsbild etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen (IBAS, Bayreuth)

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Der vorliegende Vorentwurf ist noch unvollständig und wird im Laufe des Verfahrens gemäß den Ergebnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Fachgutachten und der Ausgleichsflächenplanung ergänzt.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Landesentwicklungsprogramm wurde durch Siedlungsanbindung beachtet. Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Abstände zu der nächstgelegenen Wohnbebauung sowie durch Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion. Im weiteren Wirkraum des Vorhabens liegen v.a. südöstlich des Geltungsbereiches Wohnnutzungen, die zu berücksichtigen sind.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als brach liegende Wiese nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Landschaftsraumes ist vor allem aufgrund der Vorbelastungen nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmemissionen verbunden. Deshalb wurden zur genauen Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und aufgrund des Immissionsschutzes Einschränkungen des Gewerbegebietes festgesetzt. Die zulässigen Lärmemissionen sind im Bebauungsplan beschränkt (Emissionskontingente). Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine derzeitige Brachfläche verloren. Durch Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Die Baufläche ist derzeit eine Grünlandbrache aus überwiegend nährstoffzeigender Vegetation. Am Rand des Geltungsbereiches sind mehrere Gehölze als naturnahe Strukturen vorhanden (siehe Bestandsplan im Anhang).

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sind nicht zu erwarten. Für bodenbrütende Vogelarten sind die Abstände zu Gehölzen und Wegen zu gering.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 2 ha Grünland weitgehend versiegelt. An den Rändern des Geltungsbereiches sind naturnahe Heckenpflanzungen vorgesehen.

Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt von geringer Erheblichkeit.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Böden aus Ablehm. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 1,5 ha.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer.

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Malmkarst geprägt. Grundwasseranzeigende Vegetation ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der insgesamt hohen Versiegelung ist die Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers vorgesehen. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verringert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der baulichen Maßnahmen und der Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der TA Luft festzusetzen. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich weist keine besonderen landschaftsbildprägenden Elemente auf und ist Teil einer leichten Karstmulde zwischen der Ortslage Traunfeld und der Autobahn. Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind kleinere Gehölze am Rand des Geltungsbereichs.

Der Planungsraum ist zudem mit dem bestehenden Gewerbegebiet und der nahen Autobahn landschaftlich vorbelastet. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt etwas weiter nördlich an.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sind vor allem nach Westen und Norden naturnahe Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche im Markt Lauterhofen nur geringfügig. Es stehen keine Konversionsflächen oder minder genutzte Brachflächen zur Verfügung, auf denen das Vorhaben ohne Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche realisierbar wäre.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert bzw. getrennt abgeleitet. Die zulässigen Emissionen werden im Bebauungsplan begrenzt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 2 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten ausschließlich tagsüber erfolgen.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen gegebenenfalls auf der Ebene der Baugenehmigung entsprechende Auflagen und Vorgaben.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Die entsprechenden Risiken hinsichtlich möglicher Katastrophen werden durch anlagenspezifische Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung minimiert. Diese sind durch die einschlägigen technischen Vorschriften und Brandschutzvorschriften geregelt.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbebetrieb wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebiets die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Eingrünung mit Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 10 des Teils A der Begründung.

Es ist etwa 1 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (Brache). Für die Ansiedelung der Betriebe müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen gemäß Bebauungsplan vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Baufläche erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Gewerbegebietes mit ca. 2 ha Baufläche vor, in den Randzonen des Geltungsbereichs sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Wiesenbrache ca. 2 ha	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung auf kleiner Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	geringe Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung auf kleiner Fläche, Versickerung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sach-	keine Betroffenheit	-

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
güter		

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft und geringer Erheblichkeit auf die übrigen Schutzgüter.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL